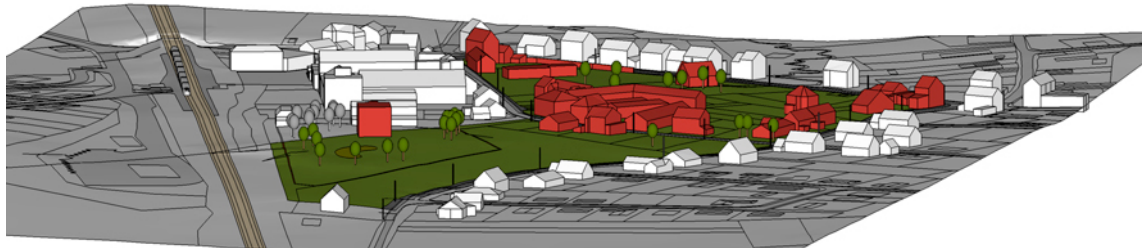


# Province du Brabant wallon Commune de Walhain

## Plan Communal d'Aménagement PCA-W-01 dit PCA de Perbais

### OPTIONS D'AMENAGEMENT ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES



Vu et adopté provisoirement  
par le Conseil communal de Walhain

en sa séance **du 23 février 2015**

Par ordonnance,

le Secrétaire

la Bourgmestre

Le collège communal certifie que le présent  
document a été déposé à l'examen du public

**du 20 avril au 19 mai 2015**

Par le Collège,

le Secrétaire

la Bourgmestre

Vu et adopté définitivement  
par le Conseil communal de Walhain

en sa séance du

Par ordonnance,

le Secrétaire

la Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du

le Ministre



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>TABLE DES ILLUSTRATIONS .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>AVANT-PROPOS .....</b>                                                      | <b>5</b>  |
| <b>A. DEFINITIONS .....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>B. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES.....</b>                          | <b>11</b> |
| B. 1. ORIENTATION GENERALE .....                                               | 11        |
| B. 2. OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUX TRANSPORTS.....          | 12        |
| B.2.1. Renforcer la centralité .....                                           | 12        |
| B.2.2. Favoriser une mobilité durable .....                                    | 12        |
| B.2.3. Densité / mitoyenneté.....                                              | 12        |
| B.2.4. Panneaux solaires.....                                                  | 13        |
| B. 3. OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RESEAUX<br>TECHNIQUES ..... | 14        |
| B.3.1. Voirie et espaces publics.....                                          | 14        |
| B.3.2. Stationnement .....                                                     | 14        |
| B.3.3. Implantation des câbles dans le sol.....                                | 15        |
| B.3.4. Egouttage collectif.....                                                | 15        |
| B. 4. OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE .....                                       | 15        |
| B.4.1. Protéger les paysages typiques : .....                                  | 15        |
| B.4.2. Ouvertures vers le parc Pourvoyeur.....                                 | 15        |
| B.4.3. Implantation des bâtiments et ouvertures visuelles.....                 | 15        |
| B.4.4. Volumétrie des bâtiments considérés comme ensembles .....               | 15        |
| B.4.5. Les espaces publics partagés .....                                      | 16        |
| B.4.6. Les espaces verts.....                                                  | 16        |
| B. 5. OPTIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE .....                | 16        |
| B.5.1. Constructions résidentielles en ordre semi-continu (ZONE 5.1.1.) .....  | 17        |
| B.5.2. Zone de constructions secondaires avant (ZONE 5.1.2.).....              | 17        |
| B.5.3. Zone de volumes hauts. (immeubles à appartements) (ZONE 5.1.3.).....    | 18        |
| B.5.4. Zone de volumes sur cour (ZONE 5.1.4.).....                             | 19        |
| B.5.5. Zone d'habitat en ordre discontinu (ZONE 5.1.5.).....                   | 20        |
| B.5.6. Zone de recul sur l'alignement (ZONE 5.2.).....                         | 21        |
| B.5.7. Zone de cours et jardins (ZONE 5.3.).....                               | 21        |
| B.5.8. Zone de cour intérieure – espace partage prive (ZONE 5.4.) .....        | 21        |
| B.5.9. Zone de construction en sous-sol (ZONE 5.5.) .....                      | 22        |
| <b>C. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.....</b>                                     | <b>23</b> |
| C. 1. DOMAINE D'APPLICATION.....                                               | 23        |
| C. 2. INDICATIONS DU PLAN.....                                                 | 24        |
| C.2.1. Limite du plan communal d'aménagement.....                              | 24        |
| C.2.2. Parcelles et bâti existants.....                                        | 24        |
| C.2.3. Front de bâtisse obligatoire .....                                      | 24        |
| C.2.4. Front de bâtisse obligatoire du volume secondaire avant .....           | 24        |
| C.2.5. Front de bâtisse obligatoire sur l'alignement.....                      | 24        |
| C.2.6. Alignement.....                                                         | 25        |
| C.2.7. Limite de zone .....                                                    | 25        |
| C. 3. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES .....                                            | 25        |
| C.3.1. Relief et paysage bâti .....                                            | 25        |
| C.3.2. Mitoyennetés .....                                                      | 25        |
| C.3.3. Plantations.....                                                        | 25        |
| C.3.4. Éclairage - publicité .....                                             | 27        |
| C.3.5. Installations souterraines.....                                         | 27        |
| C.3.6. Zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance .....            | 27        |
| C.3.7. Particularités.....                                                     | 27        |
| C.3.8. Stationnement .....                                                     | 28        |

|        |                                                                                  |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| C. 4.  | ZONES de DEPLACEMENT et de RENCONTRE (ZONES 3.).....                             | 28 |
| C.4.1. | <i>Prescriptions générales aux zones 3.</i> .....                                | 28 |
| C.4.2. | <i>Voiries (ZONE 3.1.)</i> .....                                                 | 30 |
| C.4.3. | <i>Espaces partagés (ZONE 3.2.)</i> .....                                        | 30 |
| C.4.4. | <i>Espace de parcage public (ZONE 3.3.)</i> .....                                | 30 |
| C.4.5. | <i>Sentiers (ZONE 3.4.)</i> .....                                                | 30 |
| C. 5.  | ZONE DE PARC PUBLIC (ZONE 4.) .....                                              | 31 |
| C. 6.  | ZONES D'HABITAT .....                                                            | 32 |
| C.6.1. | <i>Prescriptions générales applicables aux différentes zones d'habitat</i> ..... | 32 |
| C.6.2. | <i>Zones d'habitat en ordre continu ou semi continu (ZONES 5.1.)</i> .....       | 34 |
| C.6.3. | <i>Zone de recul sur l'alignement (ZONE 5.2.)</i> .....                          | 44 |
| C.6.4. | <i>Zone de cours et jardins (ZONE 5.3.)</i> .....                                | 45 |
| C.6.5. | <i>Zone de cour intérieure – espace partagé privé (ZONE 5.4.)</i> .....          | 45 |
| C.6.6. | <i>Zone de construction en sous-sol (ZONE 5.5.)</i> .....                        | 46 |
| D.     | <b>LISTE DES ABREVIATIONS</b> .....                                              | 47 |

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

|                         |                                                                                     |    |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Illustration 1</b> : | Schéma des options urbanistiques et planologiques – source AAUM .....               | 11 |
| <b>Illustration 2</b> : | Schéma de repérage des entités pour la densité de logements – source AAUM .....     | 13 |
| <b>Illustration 3</b> : | Tableau de densité en logements (nombres de logements à l'hectare) – source AAUM .. | 13 |
| <b>Illustration 4</b> : | Proposition indicative de plan de circulation – source AAUM .....                   | 14 |
| <b>Illustration 5</b> : | Limite du Plan Communal d'aménagement – source AAUM .....                           | 24 |
| <b>Illustration 6</b> : | Localisation de la parcelle– source AAUM .....                                      | 28 |

## AVANT-PROPOS

En guise d'avant-propos et pour comprendre l'esprit de l'architecture développé dans le cadre du PCA nous souhaitons faire référence au document " *Politique d'aménagement du territoire pour le 21<sup>ème</sup> siècle – Lignes de force* " du ministre Ph. Henry duquel sont extraites les phrases suivantes:

*" L'agrément d'un quartier, c'est aussi la variété, la qualité et la richesse de son architecture. C'est d'autant plus important que l'urbanisation en est dense. Si l'on peut difficilement lutter contre la médiocrité en architecture, au moins faut-il éviter de devenir les promoteurs des stéréotypes qui la favorisent... Il faut éviter les positions dogmatiques en ce domaine telles que celles qui, au nom d'un principe d'intégration mal compris, interdisent systématiquement des formes urbaines et architecturales innovantes notamment celles qui sont issues du mouvement moderne (Immeubles de plus grande Hauteur, toitures terrasses, fenêtres en bandeau,...). Enfin, la recherche d'une performance énergétique élevée devra être le mot d'ordre. "*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ministre Philippe HENRY in " *Politique d'aménagement du territoire pour le 21<sup>ème</sup> siècle – Lignes de force* " page 21 - nov. 2010

## A. DEFINITIONS

### A

#### Abords

Zone contiguë à la construction et comprenant :

- la zone de recul,
- la zone de *retrait latéral*, s'il y échet,
- la zone de cours et jardins.

#### Acrotère

Élément constituant l'extrémité supérieure d'une façade et situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

#### Alignement

Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.

#### Annexe

Construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci,

#### Auvent

Construction protégeant du vent et de la pluie. Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc. Synonyme : marquise.

### B

#### Balcon

Plate-forme disposée en saillie sur une façade au droit d'une ou plusieurs baies qui y donne un moyen d'accès, et entourée d'un garde-corps de protection.

#### Bien immobilier

Une ou plusieurs parcelles formant une entité tant en fait qu'en droit : bien propre, bien de communauté ou bien indivis. Sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble des constructions et installations et de leurs *abords*, considéré comme un tout pour le certificat ou le *permis d'urbanisme* et dont l'entrée principale est généralement identifiée par une seule adresse de police.

#### Bureau

Local affecté :

- a) soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une *entreprise*, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;
- b) soit à l'activité d'une profession libérale ;
- c) soit aux activités des *entreprises* de service intellectuel, en ce compris les activités des entreprises de service et de production de biens *immatériels* comme des logiciels ou des multimédias.

### C

#### Commerce

Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les *bureaux* accessoires et locaux *annexes*.

#### Commune, pouvoir communal

Il s'agit de la *Commune* de WALHAIN sur le territoire de laquelle se situe le périmètre du *PCA*. Le *pouvoir communal* est constitué de ses organes décisionnels.

**Conditions d'établissement des vues**

Pour le code civil, Les vues permettent le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (Ex. : on y assimile les *balcons*, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...).

Art. 678 du code civil : "On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni *balcons* ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage".

Art. 679 du code civil : "On ne peut avoir des vues par coté ou obliques sur le même héritage, s'il n'a 6 décimètres de distance".

Art. 680 du code civil : "La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur ou l'ouverture se fait, et, s'il y a *balcon* ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés".

**Construction voisine**

Construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné.

**Corniche**

Ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la *façade*. La gouttière est assimilée à une corniche.

## D

**Demande de permis**

Demande en vue d'obtenir de l'*autorité compétente* un des actes administratifs, énumérés par le Gouvernement, pris en application des lois, décrets et règlements, décidant de réaliser ou de permettre de réaliser un projet en tout ou partie.

**Densité nette**

Nombre de logements divisé par la superficie des parcelles sur lesquelles elles s'implantent (unité = logements par hectare). La superficie des espaces publics et parcelles non affectées au logement n'entre pas en compte dans le calcul.

**Destination principale**

Affectation prioritaire d'une *zone* et occupant effectivement plus de 50 % de la *superficie de plancher* de chaque *immeuble*.

## E

**Élévation**

Toute paroi verticale délimitant le volume d'une construction.

**Entreprise**

Unité juridique et économique de base réalisant la combinaison des facteurs de production (capital, travail, sol).

**Établissement**

Unité technique et géographique dans laquelle interviennent une ou plusieurs installations et/ou activités. Lieu où une *entreprise* offre des services spécialisés ou bien lieu où l'*entreprise* exploite un secteur d'activité.

## F

**Façade**

Face extérieure en *élévation* d'un bâtiment.

**Façade à rue**

Ensemble des *élévations* d'un même volume orientées vers la rue.

**Faîte**

Point le plus élevé d'un édifice.

**H****Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le faîte de la toiture et le niveau de la façade à rue mise au niveau avec la voirie. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la façade à rue mise au niveau avec la voirie est le niveau moyen pris au droit du volume concerné.

**Hauteur sous corniche**

La hauteur sous corniche est la dimension dans le sens vertical entre la gouttière ou la corniche de la toiture et le niveau de la façade à rue mise au niveau avec la voirie. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la façade à rue mise au niveau avec la voirie est le niveau moyen pris au droit du volume concerné. Dans le cas d'une *toiture plate*, la *hauteur sous corniche* est mesuré au sommet de l'*acrotère*.

**I****Inclinaison**

L'*inclinaison* est la mesure d'un angle par rapport à la verticale.

**Immeuble**

Voir : *bien immobilier*

**Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement, sur la mitoyenneté)**

Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations s'inscrive dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement, sur la mitoyenneté).

**L****Lotissement**

Anciennement, le *lotissement* était la division d'un *bien immobilier* homogène en vue de l'*implantation* de bâtiments ayant pour objet de porter à plus de deux le nombre de parcelles et lorsqu'au moins un des lots issus de la division est destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.

L'ancien *permis* de lotir est remplacé par un *permis* d'urbanisation.

**Lucarne**

Ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical.

**M****Mitoyen(ne)**

Qui est sur la limite entre deux parcelles contigües et qui est commun aux deux parcelles.

**Mitoyenneté**

Limite contiguïté à deux propriétés.

**O****Oriel**

Bow-window, loquette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, formant saillie sur le nu d'une *façade*.

## P

### Pente

La *pente* est la mesure d'un angle par rapport à l'horizontale.

### Permis

Actes administratifs, énumérés par le Gouvernement, pris en application des lois, décrets et règlements, décidant de réaliser ou de permettre de réaliser un projet en tout ou partie. Les *permis* sont délivrés par l'*autorité compétente* suite à une demande. Par exemple : *permis d'urbanisme*, *permis* d'environnement, *permis* unique, *permis* d'urbanisation, ...

### Plantation

Arbre, haute ou basse tige, arbuste, taillis ou haie en pleine terre relevant de la liste et des prescriptions reprises à l'article C.3.3.

## R

### Retrait latéral

Distance séparant le côté latéral de la construction de la limite du terrain.

### Rez-de-chaussée (pignon) aveugle

Etage situé au même niveau que la rue et dont la surface de *façade* comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture.

## S

### Superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des *façade*, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

## T

### Toiture plate

Toiture dont la *pente* est inférieure à 5 degrés.

### Trois façades

*Mitoyen* sur une limite latérale et qui présente un *retrait latéral* par rapport à l'autre limite latérale.

## U

### Unité

Élément constitué par un *établissement* ou une habitation (maison d'habitation ou appartement).

## V

### Voirie

Partie du domaine public situé entre les *alignements*, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des *zones* auxquelles la carte d'affectation a conféré une autre affectation.

Les aménagements végétaux et minéraux qui sont associés à la *voirie* en font partie intégrante : trottoirs, éclairage public....

**Volume annexe**

Construction non attenante au *volume principal* implantée sur le même *bien immobilier* et présentant une hauteur au *faîte* et *sous corniche* respectivement inférieurs à ceux du *volume principal*.

**Volume principal**

Construction possédant un *faîte* de toiture à un même niveau constituant le volume le plus haut et le plus important au sein d'un *bien immobilier*.

**Volume secondaire**

Construction attenante au *volume principal* sur le même *bien immobilier* et présentant un niveau au *faîte* et *sous corniches* respectivement inférieurs à ceux du *volume principal*.

## Z

**Zonage, zone**

C'est une partie d'un territoire. On distingue quatre types de zones :

- les zones qui indiquent l'affectation d'un terrain : zones d'habitat, zones d'espaces verts, zones agricoles...
- les zones de servitude, où certains travaux sont interdits : ne pas construire en hauteur autour d'un aéroport, etc.
- les zones de protection, où certaines activités ou l'utilisation de certains produits sont interdites : zone de captage, par exemple (pour protéger une source)
- Les zones de réservation, que l'on préserve de toute construction parce qu'on la réserve à une affectation future (une route, ...) Le rôle de l'aménagement du territoire est de bien choisir ces zones, en tenant compte des caractéristiques du territoire et des besoins actuels et futurs des hommes.

## B. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

Remarque importante : Pour des questions d'utilisation et de consultation rationnelles des plans de grand format (lorsqu'on les ouvre sur une table par exemple) le périmètre du PCA est présenté horizontalement avec le nord à droite dans tous les plans explicatifs et d'élaboration du PCA constitués par l'auteur de projet. La direction du Nord figure sur tous les plans pour éviter toute confusion.

## B. 1. ORIENTATION GENERALE

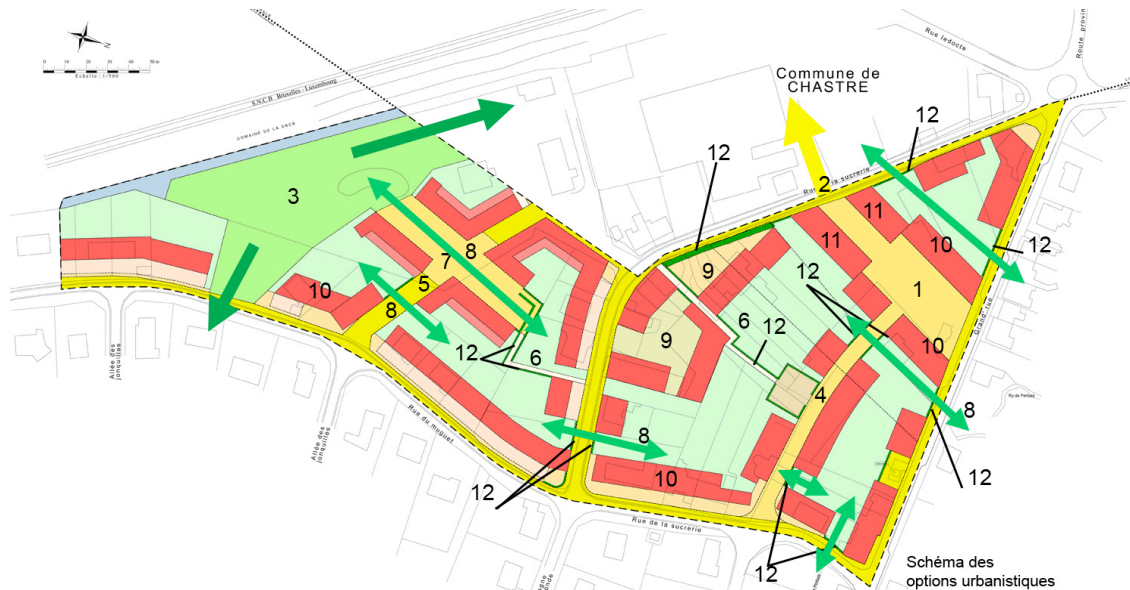


**Illustration 1 : Schéma des options urbanistiques et planologiques – source AAUM**

Les principes suivants sont répertoriés sur le schéma des options urbanistiques et planologiques. Ils constituent les choix urbanistiques développés dans le plan des affectations et dans le texte des options d'aménagement et des prescriptions urbanistiques :

- 1 - Une place de quartier sur la Grand Rue. Concept de l'espace partagé.
- 2 - Une liaison depuis cette place vers l'aménagement du site de la sucrerie et la gare de Chastre.
- 3 - Création d'un parc public en conservant une grande partie du parc Pourvoyeur. Ce parc se prolonge vers le quartier de la rue du Muguet et est en liaison avec l'aménagement de la nouvelle place de la gare. Compte tenu de la bordure avec le chemin de fer, le parc sera largement ouvert vers le nouveau quartier pour permettre un contrôle social.
- 4 - Pour permettre d'urbaniser les parcelles profondes et d'atteindre une densité minimum, création d'une nouvelle rue entre la place et la rue de la Sucrerie. Concept de l'espace partagé.
- 5 - Dans l'idée de « désenclaver » le quartier de la rue du Muguet et de permettre d'urbaniser les terrains en bordure du parc, création d'une nouvelle rue vers le site la Sucrerie et la nouvelle place de la Gare.
- 6 - Création de parcours alternatifs lents par l'aménagement de sentiers.
- 7 - Espace de quartier donnant accès au parc pour permettre ainsi un contrôle social. Concept de l'espace partagé.
- 8 - Ouvertures paysagères.
- 9 - Maintien des implantations caractéristiques existantes.
- 10 -Gabarit: R+1+T d'une façon générale sur la surface du PCA.
- 11 -Gabarit: R+2+T pour la partie en relation avec l'urbanisation de la Sucrerie.
- 12 -Mise en place d'alignements végétaux.

## **B. 2. OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUX TRANSPORTS**

### **B.2.1. Renforcer la centralité**

L'objectif est de mettre un frein à la tendance de l'éparpillement du bâti. Il s'agit notamment d'inciter le candidat bâtisseur à choisir les terrains non bâtis, de rendre les espaces publics situés dans ce noyau d'habitats plus accessibles et plus attractifs pour tous les citoyens.

A ce titre, le PCA prévoit la valorisation d'une grande partie du Parc Pourvoyeur et deux espaces publics partagés. L'affectation d'une partie du Parc Pourvoyeur et la structure des nouveaux espaces publics doit offrir des lieux propices à encourager tout ce qui peut réinstaurer une diversité d'activités et une vie sociale sur le site et se prémunir de l'évolution du hameau en "cité-dortoir".

Il s'agit également de prolonger la centralité créée autour de la gare de Chastre toute proche et d'assurer une continuité à la dynamique créée sur le territoire de la Commune voisine. La centralité autour de la gare du chemin de fer et la gare des bus ne peut s'accommoder de limites physiques peu claires entre les deux communes alors que les territoires des deux communes sont interdépendants sur le périmètre du PCA.

Une attention particulière a été apportée à intégrer la structure spatiale du PCA avec la structure spatiale projetée dans le cadre du PCAR sur le site SAR de l'ancienne sucrerie de Chastre qui jouxte et prolonge la structure du PCA de Perbais.

Il convient d'orienter d'abord les investisseurs afin de contribuer au mieux à concrétiser les objectifs d'aménagement et notamment celui qui vise à mieux définir cette centralité.

### **B.2.2. Favoriser une mobilité durable**

#### **a. Maitriser la mobilité :**

L'objectif en s'intégrant au plan intercommunal de mobilité est de promouvoir une mobilité plus fluide et plus durable. Voir à ce sujet l'option 2.1.

#### **b. Favoriser l'usage des transports publics :**

Le PCA favorise les déplacements vers les gares SNCB et de bus de Chastre.

#### **c. Améliorer les conditions de déplacements des usagers faibles :**

Le PCA prévoit la création de sentiers qui complète le maillage des rues.

#### **d. Assurer la sécurité des déplacements :**

Le PCA suggère que le nouveau quartier fasse l'objet de la mise en place d'une ou plusieurs "Zone 30".

### **B.2.3. Densité / mitoyenneté**

L'objectif est de gérer avec parcimonie les surfaces disponibles en zones urbanisables. Il s'agit d'exploiter le potentiel foncier dans le noyau de PERBAIS dont l'urbanisation apparaît comme prioritaire au SSC. Ce noyau dispose d'équipements, de services, de commerces et est desservi par les transports en commun.

Le PCA définit des objectifs de densité (nombre de logements par hectare) à atteindre en déterminant cinq entités dans le périmètre du PCA.

La densité globale nette du PCA et les densités des différentes entités en fonction de leur localisation, offrent une bonne transition avec les densités importantes de la future urbanisation du site de la sucrerie.

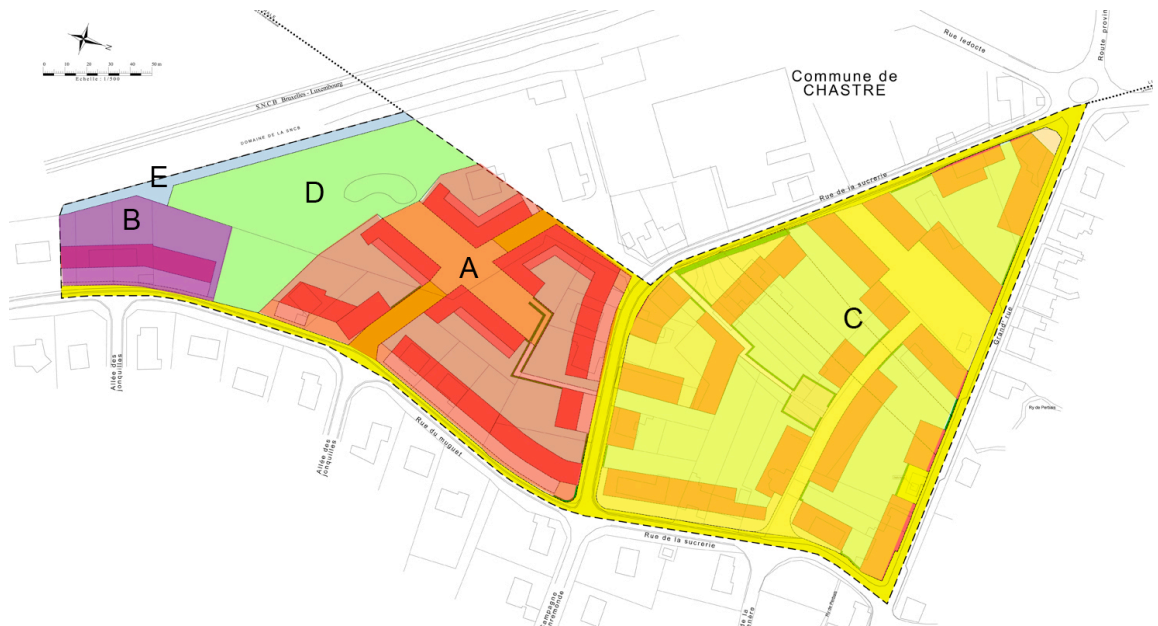


**Illustration 2** : Schéma de repérage des entités pour la densité de logements – source AAUM

| Entités                                            |  | surfaces<br>(ha) | nbre<br>logts<br>existants | nbre logts<br>en final |      | densité brute<br>par zone |                   |
|----------------------------------------------------|--|------------------|----------------------------|------------------------|------|---------------------------|-------------------|
|                                                    |  |                  |                            | Max.                   | Min. | Max.<br>(logt/ha)         | Min.<br>(logt/ha) |
| <b>A</b>                                           |  | 1,48             | 7                          | 35                     | 30   | <b>23,65</b>              | <b>20,27</b>      |
| <b>B</b>                                           |  | 0,18             | 4                          | 4                      | 4    | <b>22,22</b>              | <b>22,22</b>      |
| <b>C</b>                                           |  | 2,73             | 18                         | 80                     | 71   | <b>29,3</b>               | <b>26,01</b>      |
| <b>D</b>                                           |  | 0,68             | 0                          | 0                      | 0    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| <b>E</b>                                           |  | 0,08             | 0                          | 0                      | 0    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| Surface totale                                     |  | 5,15             | 29                         | 119                    | 105  |                           |                   |
| Surface hors espace public                         |  | 3,43             |                            |                        |      |                           |                   |
|                                                    |  |                  |                            |                        |      | Densité                   |                   |
|                                                    |  |                  |                            |                        |      | <b>Max.</b>               | <b>Min.</b>       |
| Densité <b>brute</b> pour la surface totale du PCA |  |                  |                            |                        |      | <b>23,11</b>              | <b>20,39</b>      |
| Densité <b>nette</b> pour la surface totale du PCA |  |                  |                            |                        |      | <b>34,69</b>              | <b>30,61</b>      |

**Illustration 3** : Tableau de densité en logements (nombres de logements à l'hectare) – source AAUM

#### **B.2.4. Panneaux solaires**

Les panneaux photovoltaïques et thermiques sont autorisés uniquement sur les toitures des bâtiments et leur intégration est assurée tant au niveau de leur teinte que de leur implantation.

### B. 3. OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RESEAUX TECHNIQUES

### B.3.1. Voirie et espaces publics

En proposant un plan indicatif de circulation, en gérant le parcage, le PCA intègre également les liaisons avec le site du PCA-R "Place de la Gare" de Chastre.

Un PCA ne statue pas sur un plan de circulation. Cependant, une proposition indicative et non contraignante est présentée ci-après pour répondre aux principes directeurs et aux objectifs définis par la *commune*<sup>2</sup>.

Le principe de base défendu par la commune de Walhain est de limiter au maximum la circulation dans la Grand Rue et d'amener les véhicules à utiliser le plus possible la route Provinciale N273 et la N4 par le carrefour des Hayettes.



**Illustration 4 :** Proposition indicative de plan de circulation – source AAUM

### B.3.2. Stationnement

Le stationnement des véhicules en surface est réalisé dans les zones d'espace public 3.1, 3.2 et 3.3<sup>3</sup>, dans une zone d'habitat constructible, dans la zone de recul ou dans l'enceinte des bâtiments. Il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins.

Le stationnement des véhicules en sous-sol est réalisé dans l'enceinte des bâtiments et/ou dans la zone de construction en sous-sol.

Le stationnement privé est principalement réalisé aux abords des bâtiments, en sous-sol et dans l'enceinte des bâtiments. Des zones spécifiques sont prévues pour permettre la construction de parkings souterrains en garantissant le bon aménagement des zones en surface.

<sup>2</sup> Cfr La démarche communale est décrite dans le Cahier Spécial des Charges du marché de désignation de l'Auteur de Projet du PCA – point 1.2 du présent Rapport justificatif.

<sup>3</sup> Zones identifiées au Plan des affectations

Le stationnement destiné aux visiteurs est préférentiellement implanté en surface, dans les *zones* d'espace public 3.1, 3.2 et 3.3<sup>4</sup> ou aux abords des bâtiments.

#### **B.3.3. Implantation des câbles dans le sol**

Tous les réseaux techniques (électricité, data, téléphone, télédistribution, ...) sont enterrés.

#### **B.3.4. Egouttage collectif.**

L'égouttage est de type collectif. Les puits perdus ne sont pas admis.

Par bâtiment sera installé une ou plusieurs citernes collectant les eaux de pluie provenant des toitures et un système permettant l'utilisation domestique des eaux recueillies (arrosage, nettoyage, WC, ...). La capacité de la (des) citerne(s) sera dimensionnée en intégrant la superficie des toitures et la possibilité d'utilisation de l'eau en fonction du programme du bâtiment.

### **B. 4. OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE**

#### **B.4.1. Protéger les paysages typiques :**

Il s'agit de protéger les paysages typiques, d'apporter des corrections aux paysages dégradés et améliorer les paysages existants dans le respect des caractéristiques locales.

Les prescriptions du PCA pour le bâti visent à retrouver une homogénéité de matériaux, de volumétrie et de gabarits qui manquent cruellement à ce jour.

Le PCA prévoit également le maintien et la valorisation d'une grande partie du parc Pourvoyeur. Son aménagement futur tiendra compte de la végétation existante après analyse qualitative de celle-ci.

#### **B.4.2. Ouvertures vers le parc Pourvoyeur**

Une grande partie du parc Pourvoyeur est transformée en parc public.

Il s'ouvre vers le quartier de la rue du Muguet et en liaison avec l'aménagement de la nouvelle place de la gare.

#### **B.4.3. Implantation des bâtiments et ouvertures visuelles**

Des séquences non bâties dans l'implantation sur l'alignement sont créées pour encadrer l'entrée des rues et des espaces partagés. Ces discontinuités dégagent par la même occasion des vues au travers des îlots en référence à la morphologie rurale traditionnelle des lieux.

#### **B.4.4. Volumétrie des bâtiments considérés comme ensembles**

Au sein d'un ensemble de constructions les volumétries et les toitures constitueront une homogénéité. Une certaine diversité sera également recherchée d'un ensemble à l'autre.

Les constructions seront constituées d'ensembles de volumes compacts articulés autour de volumes principaux.

Les volumes principaux auront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. Les *volumes secondaires* ont soit une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison, soit une toiture plate.

<sup>4</sup> Zones identifiées au Plan des affectations

**B.4.5. Les espaces publics partagés**

Ci-après les quelques principes établis par le "père" de "l'espace partagé", Hans Monderman<sup>5</sup> :

- la rue parle (avec son histoire), pas la signalétique
- seules règles : rouler à droite + priorité à droite
- l'être humain est placé au centre de l'aménagement
- créer un flou et provoquer le contact visuel entre les usagers
- réduire le différentiel de vitesse entre les usagers
- tous les usagers ont les mêmes droits
- les déplacements sont un moyen, pas un but
- l'apparente insécurité contribue à promouvoir la vraie sécurité (« chaos productif »)
- la voiture n'est pas un problème, mais un élément de la solution

**B.4.6. Les espaces verts****B.4.6.1. La végétation structurant l'espace public**

Les haies formant clôture sur l'alignement (ZONE 2.3.1.), les alignements d'arbres palissés (ZONE 2.3.2.) et les plantations d'alignement (ZONE 2.3.3.) sont obligatoirement plantés endéans les cinq ans de l'octroi du permis d'urbanisme.

Ils sont ensuite entretenus de façon à participer aux limites visuelles de l'espace public et à leur architecture.

**B.4.6.2. Les cours et jardins (ZONE 5.3.)**

La zone de cours et jardins est destinée à l'aménagement des jardins d'agrément et des potagers.

Les aménagements et constructions hors sol sont réduits en surface.

A l'exception des piscines et des pièces d'eau, les modifications du relief du sol sont réalisées de manière à limiter les déblais et les remblais.

**B.4.6.3. Le parc public (ZONE 4.)**

Le parc Pourvoyeur sera affecté à la fonction de parc destiné au public. Cet espace de parc est indispensable compte tenu de l'urbanisation et la densité projetée sur les communes de Chastre et de Walhain.

L'aménagement :

- valorisera les grands arbres existants de valeur
- prévoira la plantation de leur complément arbustif et buissonnant
- mettra en place une zone-écran au long des voies ferrées,
- veillera à empêcher le passage des mobylettes et autres véhicules motorisés, sauf les véhicules d'entretien et de création des espaces de promenade et autres.

**B. 5. OPTIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE**

<sup>5</sup> L'espace partagé (shared space en anglais) est un concept de design urbain inventé par l'ingénieur néerlandais Hans Monderman, qui vise à mettre fin à la ségrégation entre les différents modes de transport et à supprimer au maximum la signalisation.

**B.5.1. Constructions résidentielles en ordre semi-continu (ZONE 5.1.1.)****B.5.1.1. Affectations**

*Destination principale* : le logement

Les bâtiments peuvent accueillir des activités commerciales, de services, et des *bureaux* au rez-de chaussée. Les activités de services et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages sous certaines conditions reprises dans les prescriptions relatives à la zone. Les professions libérales, services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont autorisés.

**B.5.1.2. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

**B.5.1.3. Parti urbanistique et architectural :**

Les constructions d'habitation sont réalisées par groupe de deux ou trois jointives.

**B.5.1.4. Implantation**

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.  
Les volumes secondaires latéraux peuvent être implantés en recul.

**B.5.1.5. Modifications du relief du sol**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.1.6. Volumétrie :**

Les volumes principaux comprennent 2 niveaux sous corniche.  
La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.  
Les différences *de hauteur sous corniche* et *au faîte* entre deux bâtiments mitoyens dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions. ne peuvent excéder 60cm.

**B.5.1.7. Matériaux :**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.  
Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.  
Autour des places et placettes, les matériaux visibles depuis l'espace public présentent une unité de teinte.

**B.5.2. Zone de constructions secondaires avant (ZONE 5.1.2.)****B.5.2.1. Affectations**

*Destination principale* : le logement ou l'extension des activités du rez-de-chaussée du *volume principal* auquel il s'articule.

Cette *zone* est de plus réservée aux *plantations*, aux accès, aux terrasses, à la circulation et au parage.

**B.5.2.2. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

**B.5.2.3. Parti urbanistique et architectural :**

Cette zone est réservée aux constructions de *volumes secondaires* attenants au *volume principal*.

**B.5.2.4. Implantation**

Les constructions devront être implantées dans la *zone* de construction et être reliées au *volume principal*.

**B.5.2.5. Modifications du relief du sol**

La *zone* est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la *voirie*.

**B.5.2.6. Volumétrie :**

Les volumes secondaires avant implantés le long des voiries comprennent 1 niveau sous corniche. La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

Les différences de *hauteur sous corniche* et *au faite* entre deux bâtiments mitoyens dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions ne peuvent excéder 60cm.

**B.5.2.7. Matériaux :**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène. Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

**B.5.3. Zone de volumes hauts. (immeubles à appartements) (ZONE 5.1.3.)****B.5.3.1. Affectations**

*Destination principale* : le logement sous forme d'immeuble à appartements.

Les bâtiments peuvent accueillir des activités commerciales, de services, et des *bureaux* au rez-de chaussée. Les activités de services et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages sous certaines conditions reprises dans les prescriptions relatives à la zone. Les professions libérales, services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont autorisés.

**B.5.3.2. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

**B.5.3.3. Parti urbanistique et architectural :**

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.

**B.5.3.4. Implantation**

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.  
Les volumes secondaires sont implantés contre la façade arrière du *volume principal*.

**B.5.3.5. Modifications du relief du sol**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.3.6. Volumétrie :**

Les volumes principaux implantés en continu le long des voiries comprennent 3 niveaux sous corniches.  
La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

Les différences *de hauteur sous corniche* et *au faîte* entre deux bâtiments mitoyens dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions. ne peuvent excéder 60cm.

**B.5.3.7. Matériaux :**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.  
Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.  
Autour des places et placettes, les matériaux visibles depuis l'espace public présentent une unité de teinte.

**B.5.4. Zone de volumes sur cour (ZONE 5.1.4.)****B.5.4.1. Affectations**

*Destination principale* : le logement, les bâtiments actuels affectés à l'artisanat peuvent être transformés tant qu'ils sont affectés à l'artisanat, lorsque l'affectation à l'artisanat prendra fin, ils seront affectés au logement en destination principale.

Les bâtiments peuvent accueillir des activités commerciales, de services, et des *bureaux* au rez-de chaussée. Les activités de services et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages sous certaines conditions reprises dans les prescriptions relatives à la zone. Les professions libérales, services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont autorisés.

**B.5.4.2. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

**B.5.4.3. Parti urbanistique et architectural :**

Les constructions d'habitation sont réalisées jointives.

**B.5.4.4. Implantation**

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.  
Les volumes secondaires latéraux peuvent être implantés en recul.

**B.5.4.5. Modifications du relief du sol**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.4.6. Volumétrie :**

Les volumes principaux comprennent 2 niveaux sous corniches.

La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

Les différences *de hauteur sous corniche* et *au faîte* entre deux bâtiments mitoyens dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions. ne peuvent excéder 60cm.

**B.5.4.7. Matériaux :**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

Autour de la cour, les matériaux visibles depuis l'espace public et la cour présentent une unité de teinte.

**B.5.5. Zone d'habitat en ordre discontinu (ZONE 5.1.5.)****B.5.5.1. Affectations**

*Destination principale* : le logement.

**B.5.5.2. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

**B.5.5.3. Parti urbanistique et architectural :**

Les constructions sont isolées ou implantées par groupe de deux habitations unifamiliales jointives.

**B.5.5.4. Implantation**

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.

Les volumes secondaires latéraux peuvent être implantés en recul.

**B.5.5.5. Modifications du relief du sol**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.5.6. Volumétrie :**

Les volumes principaux comprennent 2 niveaux sous corniches.

La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

Les différences *de hauteur sous corniche* et *au faîte* entre deux bâtiments mitoyens dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions. ne peuvent excéder 60cm.

**B.5.5.7. Matériaux :**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.  
Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

**B.5.6. Zone de recul sur l'alignement (ZONE 5.2.)****B.5.6.1. Affectations**

*Destination principale* : les accès aux bâtiments et les emplacements de stationnement.

**B.5.6.2. Modification du relief du sol**

La zone de recul est aménagée comme le prolongement de la voirie sous la forme de cour fermée. Elle est aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

**B.5.6.3. Plantations**

Une haie de hêtre ou de charme formant clôture est établie sur tout l'*alignement*, la longueur cumulée des accès sur l'*alignement* ne dépassera pas 4,00 mètres.

**B.5.7. Zone de cours et jardins (ZONE 5.3.)****B.5.7.1. Affectations**

*Destination principale* : l'aménagement des jardins d'agrément et des potagers.

**B.5.7.2. Modification du relief du sol :**

A l'exception de l'aménagement des piscines et autres pièces d'eau, les modifications du relief du sol sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.8. Zone de cour intérieure – espace partage prive (ZONE 5.4.)****B.5.8.1. Affectations**

*Destination principale* : l'aménagement d'espaces extérieurs, à vocation d'agrément constituée de terre-pleins, pelouses de cours, de chemins d'accès, de *plantation* d'arbres et de jardins.

La circulation et le stationnement des véhicules y sont tolérés.

**B.5.8.2.      Modification du relief du sol :**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

**B.5.9.      Zone de construction en sous-sol (ZONE 5.5.)****B.5.9.1.      Affectations**

*Destination principale* : construction de parcage enterré en sous-sol.

Les infrastructures techniques et les caves en sous-sol ainsi que les rampes d'accès peuvent y être implantés.

**B.5.9.2.      Modification du relief du sol :**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

## C. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

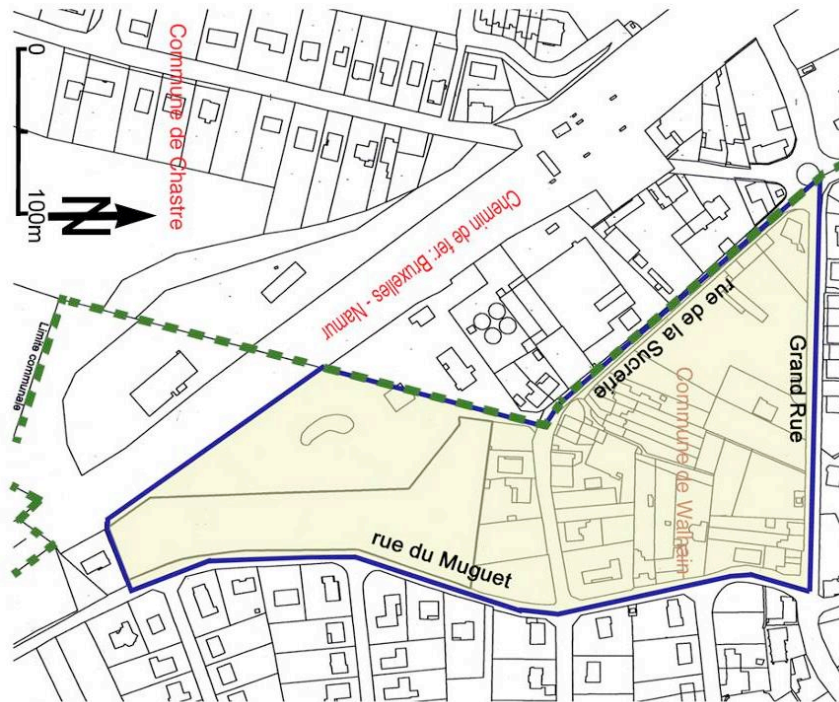
Les mots *en italique* font référence aux définitions ou à la liste des abréviations en début d'ouvrage.

### C. 1. DOMAINE D'APPLICATION

- 0.1 Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de la zone couverte par le plan communal d'aménagement ° « PCA-W-01 » dit *PCA* de PERBAIS à WALHAIN.
- 0.2 Le plan communal d'aménagement est conforme au plan de secteur.
- 0.3 Les dispositions des *permis* de lotir et *permis* d'urbanisation antérieurs à l'entrée en vigueur du *PCA* restent intégralement d'application tant qu'elles ne sont pas révisées ou modifiées selon la procédure légale en vigueur, qu'elles soient ou non conformes aux plans et règlements adoptés après la délivrance du permis.
- 0.4 En cas de modification de la situation existante à l'intérieur du périmètre du *PCA* tel qu'il est représenté sur les plans, il y a lieu de se conformer aux présentes prescriptions. Les bâtiments, ouvrages et affectations existant non conformes aux prescriptions du *PCA* peuvent se maintenir tant que les interventions des propriétaires se limitent à des travaux d'entretien et de rénovation ne nécessitant pas l'obtention d'un permis. Les *lotissements* existant non conformes aux prescriptions du *PCA* peuvent se maintenir tant que qu'ils ne sont pas modifiés.
- 0.5 Les présentes prescriptions complètent les mesures d'aménagement figurant au plan des affectations. En cas de contradictions, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions.
- 0.6 Les prescriptions générales s'appliquent avec les prescriptions particulières. En cas de contradiction, les prescriptions particulières priment. Toutes ces prescriptions appliquent la philosophie établie pour les options urbanistiques et les expriment.
- 0.7 Le respect des conditions ci-dessous, ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, de sécurité, d'hygiène, de confort, etc ..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le *PCA*.
- 0.8 Le *PCA* ne constitue pas une base de mesurage. Seules les dimensions cotées sur les plans doivent être considérées comme exactes.
- 0.9 D'une façon générale, les articles du *CWATUPE* sont d'application sauf si les présentes prescriptions y dérogent ou les précisent.

## C. 2. INDICATIONS DU PLAN

### C.2.1. Limite du plan communal d'aménagement



Cette limite donne la partie du territoire communal pour laquelle l'affectation du sol et les prescriptions urbanistiques sont précisées par le PCA.

Illustration 5 : Limite du Plan Communal d'aménagement – source AAUM

### C.2.2. Parcelles et bâti existants

Les limites des parcelles reprises au plan cadastral sont seules indiquées. Les bâtiments existants sont seuls indiqués.

### C.2.3. Front de bâtisse obligatoire

Suivant les cas, le plan principal formé soit par l'ensemble des *façades à rue* des constructions, soit par une partie des *façades* de la zone doit être bâti sur le front de bâtisse obligatoire. Il peut y avoir des prescriptions particulières en fonction des affectations.

### C.2.4. Front de bâtisse obligatoire du volume secondaire avant

Les volumes secondaires avant doivent s'implanter obligatoirement sur ce front de bâtisse

### C.2.5. Front de bâtisse obligatoire sur l'alignement

Les volumes principaux doivent s'implanter obligatoirement sur ce front de bâtisse situé sur l'alignement.

**C.2.6. Alignement**

Limite entre le domaine public et une parcelle privée. Il est indiqué lorsqu'il détermine une limite de *zone*.

**C.2.7. Limite de zone**

Ce trait indique le périmètre d'une affectation lorsque cette limite ne se confond pas avec un front de bâtisse obligatoire ou un *alignement*.

**C. 3. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

Les prescriptions générales sont applicables à tout le périmètre du *PCA*.

**C.3.1. Relief et paysage bâti**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs *abords* se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti.

Dans certaines *zones*, les prescriptions concernant l'intégration au relief et au paysage bâti sont précisées.

**C.3.2. Mitoyennetés**

Si une construction est érigée sur ou contre une limite mitoyenne, une construction de type *mitoyenne* ou "trois *façades* " est obligatoirement construite au droit de cette *mitoyenneté* sur la parcelle adjacente.

Tout nouveau mur *mitoyen* d'un bâtiment doit être constitué de un ou de deux murs contigus capable(s) d'être porteur(s) de plancher des deux côtés. Il est conforme aux normes acoustiques, thermiques et de sécurité incendie d'application.

Le mur *mitoyen* destiné à être en attente de *construction voisine* pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un isolant et d'un parement autorisé par les prescriptions de la *zone* concernée.

**C.3.3. Plantations****C.3.3.1. Choix des plantations**

Le choix des *plantations* dans le périmètre du *PCA* est exclusivement composé d'essences régionales sur base des espèces reprises dans le tableau ci-après.

Les sujets dont la hauteur à maturité dépasse 2,00 mètres sont considérés comme *plantations* à haute tige. La *plantation* de ces essences est réalisée à 2,00 mètres minimums de la limite parcellaire. L'*implantation* et les caractéristiques des hautes tiges figureront dans les demandes des *permis*.

| HAUTES TIGES                 | BASSES TIGES     | TAILLIS                      | ARBUSTES      |                     |
|------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|---------------------|
| Érable plane                 | Érable champêtre |                              | Lierre        | Vigne vierge        |
| Érable à feuilles de platane |                  | Érable à feuilles de platane | Millepertuis  | Groseillier         |
| Frêne                        | Pommier          | Chêne                        | Bruyère       | Saules              |
| Bouleau pubescent            | Bouleau blanc    | Chèvrefeuille des bois       |               | Arbre aux papillons |
| Tilleul                      | Peuplier tremble |                              | Genet         | Spirée              |
| Châtaigner                   |                  | Hêtre                        | Amélanchier   | Myrtillier          |
| Hêtre                        | Cerisier         |                              | Noisetier     | Cytise Pluie d'or   |
| Chêne                        | Poirier          |                              | Daphné        | Mauve               |
| Peuplier blanc               | Sorbier          |                              | Bouleau blanc | Bourdaine           |
|                              |                  | Néflier                      | Hippophaë     | Euonymus            |
|                              |                  | Robinier                     | Houx          | Sureau              |
|                              |                  | Symphorine                   |               | Baguenaudier        |
|                              |                  | Cornouiller mâle             |               | Viorne              |
|                              |                  | Cornouiller sanguin          |               |                     |
|                              |                  | Aulne glutineux              |               |                     |
|                              | Charme           |                              | Mahonia       |                     |

Les plantes suivantes sont strictement interdites :

- les essences résineuses (thuya, if, sapin...),
- le laurier-cerise,
- les bambous traçants,
- les plantes invasives telles que balsamine de l'Himalaya, renouée du Japon, berce du Caucase, ... . Il y a lieu de se référer à la liste établie par la Région Wallonne (des espèces reprises à l'AGW 20.12.2007).

#### C.3.3.2. Haies formant clôture sur l'alignement (ZONE 2.3.1.)

Les haies formant clôture sur l'*alignement* sont exclusivement d'essence hêtre ou charme.

Les haies sont implantées à 0,50 mètres au moins de la limite du domaine public et des parcelles voisines. La hauteur finale des haies sera comprise entre 1,50m et 1,80m.

Elles sont implantées à plus de 2 mètres des limites si elles mesurent plus de 2 mètres de hauteur.

Les haies rendues obligatoires par les présentes prescriptions et reprises dans le plan des affectations figureront dans les documents de *demande de permis d'urbanisme*.

#### C.3.3.3. Alignement d'arbres palissés (ZONE 2.3.2.)

Dans certains cas repris au plan des affectations sont plantés des arbres palissés qui accompagnent des haies.

Il s'agit de hêtres ou de charmes palissés dont la hauteur de la palissade sera de 3m et la hauteur du feuillage également de 3m lorsque les arbres seront adultes.

#### C.3.3.4. Plantations d'alignement (ZONE 2.3.3.)

Dans un cas repris au plan des affectations sont plantés des arbres alignés.

Essence : tilleul

Ils forment un *alignement* devant le retrait du bâti existant, rue de la Sucrerie ; ils sont plantés tous les 6m.

**C.3.4. Éclairage - publicité**

L'éclairage des parties privées extérieures ne peut constituer une source d'éblouissement pour les usagers de la voie publique.

En ce qui concerne les *enseignes* et dispositifs de publicité, le prescrit du *CWATUPE* (art 431 à 442) est précisé par ce qui suit :

- Les *enseignes* et dispositifs de publicité s'harmoniseront avec le dessin des *façades* et ne dépasseront pas 0,15 mètres en saillie de la *façade*.
- Par plan de *façade* compris entre deux arêtes de chaque bâtiment, leur superficie des *enseignes* n'excédera pas 8 % de la surface de référence.
- Les *enseignes* et les dispositifs de publicité sont de type à « lettres découpées » ou panneaux sobrement éclairés, une alternance de couleurs étant proscrite.
- Les *enseignes* et dispositifs de publicité sont interdits sur les arbres.
- Ils feront l'objet d'un *permis*.

**C.3.5. Installations souterraines**

Les installations souterraines (citernes, fosses septiques, filtres bactériens, ...) ne peuvent être établies à moins de 1 mètre de l'*alignement* et des autres limites parcellaires, à l'exception des parcelles occupées entièrement par l'emprise des bâtiments. Les réservoirs de gaz propane peuvent être enterrés à plus de 3 mètres de l'*alignement* et des limites parcellaires.

Les installations souterraines respectent les contraintes légales en matière de sécurité et de salubrité publique.

**C.3.6. Zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance**

L'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14.11.91 (MB du 24-03-92), relatif aux prises d'eau souterraines, aux zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance, et à la recharge artificielle des nappes d'eau souterraines ainsi qu'aux prises d'eau de surface potabilisable et aux zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance, et ses modifications ultérieures sont d'application.

L'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14.11.91 modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mars 1995 (M.B. 14.06.1995 - err. 18.08.1995), du 19 juillet 2001 (M.B. 18.08.2001) et du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au *permis* d'environnement (M.B. 21.09.2002)

On se référera aussi à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 déterminant les conditions intégrales relatives aux installations pour la ou les prise(s) d'eau et/ou le traitement des eaux souterraines potabilisables ou destinées à la consommation humaine et aux installations pour la ou les prise(s) d'eau et/ou le traitement des eaux souterraines non potabilisables et non destinées à la consommation humaine (M.B. 12.03.2009)

**C.3.7. Particularités**

C.3.7.1. La parcelle cadastrée 01 E 273 W2  
(ZONE 2.9.1.)

Il faut noter que l'analyse de la situation de droit donne l'information suivante :

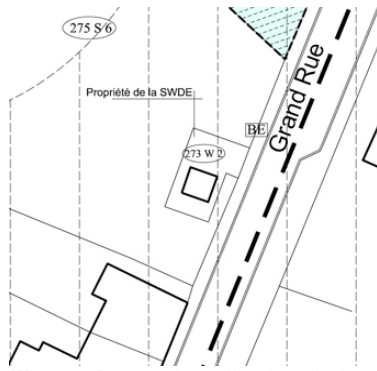


**Illustration 6 :** Localisation de la parcelle – source AAUM

- A l'endroit du siphon et vanne du collecteur de la Grand'Rue au croisement avec le Ry de Perbaïs : à la demande de la *commune*, l'IBW (Intercommunale du Brabant Wallon) est gestionnaire du site. Ce qui veut dire que l'IBW ne détient aucune servitude de passage ou droit de propriété quelconque au niveau du siphon
- La parcelle cadastrée 01 E 273 W2 (voir l'extrait de la situation existante de droit) a depuis les années 90 été cédée à la *commune*, à l'exception du « trou d'homme » (taque en fonte qui ferme le puits et permet d'accéder à celui-ci) . Donc, le puits et le trou d'homme pour y accéder appartiennent à la SWDE qui jouit, en plus d'une servitude de passage à travers les parcelles depuis la Grand'Rue.

Il sera nécessaire de prendre des précautions lors de projet de construction dans la *zone* en question telles que des sondages.

Le plan des affectations prévoit une *zone* non ædificandi sur la parcelle 273 W2.

**C.3.7.2.** Permis de lotir existant non périmé : parcelles E 275 Z4 et 276 L (ZONE 2.9.2.)

Comme indiqué dans la situation existante de droit un *permis* de lotir existe dont les références communales sont « PL Dewaerseghers – n°1.234 » a été délivré le 30/12/1964 et régionales sont 325/FL/4 et il concerne les parcelles sises Grand'Rue et rue de la Sucrerie et cadastrées 01<sup>E</sup> 275 z4 et 01 E 276 L.

A noter que la demande d'annulation du dit *permis* de lotir introduite par la *commune* de Walhain et un des propriétaires d'un des lots, Mme Anne Gobert et M. Denis Gobert, a reçu un avis défavorable du Fonctionnaire délégué et dès lors, cette demande a été refusée par le collège le 16 septembre 2009 pour la raison que le *lotissement* n'ayant pas fait l'objet d'un début d'exécution son annulation ne peut se faire que par un nouveau *lotissement* ( aujourd'hui plan d'urbanisation).

En clair un plan d'urbanisation devra être octroyé qui annulera les effets du *lotissement* de 1964 et qui se conformera aux directives du PCA. Seule condition pour que la mise en œuvre du PCA puisse s'effectuer sur la *zone* de *permis* de lotir en question.

### **C.3.8. Stationnement**

Des places de stationnement aménagées répondant aux besoins de chaque *unité* devront être aménagées sur chaque parcelle et figureront dans les documents de demande de permis.

Pour les habitations unifamiliales, il sera prévu un minimum de 2 emplacements de stationnement par *unité*.

Pour les *immeubles* à logements multiples, il sera prévu un minimum de 1,5 emplacements de stationnement par *unité*.

## **C. 4. ZONES de DEPLACEMENT et de RENCONTRE (ZONES 3.)**

### **C.4.1. Prescriptions générales aux zones 3.**

a. Affectations :

*Zone* d'espace public, affectée principalement à la circulation des personnes (déplacements lents s'agissant des chemins), des véhicules et au parage.

Elle comprend :

- les *voiries*,
- les chemins,
- les places publiques, les trottoirs et les accotements,
- les espaces partagés,
- les aires de stationnement,
- les accotements, les fossés et les talus.

Ces *zones* sont destinées à recevoir tant les circulations automobiles, cyclistes que piétonnes et leurs équipements. L'aménagement des *voiries* devra intégrer un système de réservation des aires de stationnement pour les riverains.

Sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les *plantations* d'arbres feuillus à haute tige ainsi que la création d'îlots de verdure, les *plantations* étant conformes à l'article C.3.3.

b. Parti architectural :

D'une façon générale, les dispositifs utilisés dans le traitement de l'espace public seront les plus simples et les plus efficaces possible et ils privilégieront le déplacement des personnes et personnes à mobilité réduite obligeant les véhicules à se déplacer lentement.

Le principe de l'espace partagé est d'application dans les *zones* reprises au plan des affectations.

Les *alignements* d'arbres à haute tige élagués (autorisant la vision horizontale), les engazonnements, mobilier urbain, signalétique, murets de soutènement y sont autorisés et nécessaires.

Il est tenu compte des *PMR* dans les aménagements des *voiries* et trottoirs. Les espaces et les trottoirs présentent un cheminement piéton permanent et libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre et sur une hauteur minimale de 2,5 mètres mesurée à partir du sol. La *pente* transversale de ce cheminement ne dépasse pas 2 centimètres par mètre.

Les traversées de *voirie* protégées et éclairées sont aménagées en nombre suffisant de façon à éviter des détours excédant 60 mètres. Elles comporteront les dispositifs adaptés aux *PMR* : *dalles de repérage et d'éveil à la vigilance*, ...

Les petites constructions affectées par les pouvoirs publics à un usage public et s'intégrant au paysage bâti ou non bâti sont autorisées sur sol public.

Les traversées piétonnes et les arrêts de transports en commun, le mobilier urbain ne peuvent être placés s'ils nuisent à la visibilité de tous les usagers de la *voirie* ou s'ils gênent l'accès aux propriétés riveraines.

Les conduites, câbles et canalisations sont posés en souterrain.

c. Matériaux :

Les matériaux de revêtement de sol autorisés sont les suivants :

- Le pavé et les éléments linéaires de pierre naturelle
- La brique de béton de teinte grise, crème ou rouge, les éléments linéaires en béton,
- La brique de terre cuite de teinte rouge,
- Le revêtement hydrocarboné de teinte noire ou rouge pour les *zones* carrossables en dehors des espaces partagés qui utiliseront les pavés de pierre naturelle ou de béton ou les briques de terre cuite,
- Le revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable(dolomie), l'empierrement, le gazon et les dalles de béton gazon.

Les matériaux des petites constructions sont les suivants :

- Le matériau de parement des *élévations* est le bois ou la brique de terre cuite dans la gamme des rouges, de texture et teinte uniformes ou les crépis de teinte claire. Les soubassements et couvre-murs en pierre bleue sont autorisés.
- Le matériau de couverture de toiture à versant est l'ardoise naturelle ou artificielle dure et plane de teinte similaire à l'ardoise naturelle ou le zinc ou la tuile de terre cuite.

d. Enseignes et dispositifs de publicité :

- Les enseignes sont autorisées en domaine privé de la *zone* de circulation et feront l'objet d'une *demande de permis*.
- Tout dispositif de publicité brisant une perspective visuelle ou réduisant les conditions de sécurité ou de visibilité de l'ensemble des usagers de la *voirie* est interdit.

**C.4.2. Voiries (ZONE 3.1.)**

Il s'agit d'espaces publics qui permettent le déplacement des piétons, cyclistes et des véhicules. Ils comprennent éventuellement des *zones* de parage. La distinction entre les différents usagers peut se faire éventuellement par des changements de revêtement ou de faibles différences de niveau.

Ils seront équipés des moyens et mobiliers nécessaires pour ralentir au maximum la vitesse des véhicules.

Ces espaces seront accompagnés de plantations.

**C.4.3. Espaces partagés (ZONE 3.2.)**

Il s'agit d'espaces publics à usages flexibles qui ne distinguent pas avec précision les différents types de déplacements (circulations des véhicules et déplacements lents).

Ils peuvent comprendre des places de stationnement qui seront prévues dans le cadre de l'étude des espaces publics et de leur mise en œuvre.

L'objectif est de mettre en place des lieux de bon voisinage entre les modes de déplacements sachant que les usagers de ces lieux sont principalement des habitants du quartier.

Ils seront équipés de mobiliers urbains, de *plantations* et d'éclairages publics qui garantiront au moins 10 lux au m<sup>2</sup>.

Sur la place, le parage est volontairement limité à 10 emplacements.

**C.4.4. Espace de parage public (ZONE 3.3.)**

Il s'agit d'espaces publics à usage de parages essentiellement réservés aux visiteurs permettant ainsi de ne pas utiliser les rues ou les espaces partagés pour stationner les voitures.

Lors de la mise en œuvre du *PCA* et de l'urbanisation de la *zone*, l'assiette pour la mise en place de l'aire de parage fera l'objet d'une cession.

L'aire de parage est obligatoirement entouré par une haie formant clôture sur l'alignement, voir la zone 2.3.1.

**C.4.5. Sentiers (ZONE 3.4.)**

Les sentiers créent un maillage supplémentaire pour les déplacements lents entre les quartiers.

Lors de la mise en œuvre du *PCA*, l'assiette pour la mise en place des sentiers fera l'objet de cession de la part des propriétaires dont les terrains sont longés par ces sentiers.

L'espace de circulation du sentier a une largeur de 2m. Le sentier est obligatoirement accompagné d'un côté d'une haie formant clôture sur l'alignement, voir ZONE 2.3.1.

## **C. 5. ZONE DE PARC PUBLIC (ZONE 4.)**

### **a. Affectations :**

Zone d'espace public réservé à la promenade et la détente. Il s'agit précisément d'une partie de la propriété Pourvoyeur.

Il sera largement ouvert sur le nouveau quartier, vers la future place de la gare et l'urbanisation du site de la Sucrierie et vers le quartier de la rue du Muguet. Il n'est pas prévu de clôture sauf du côté du chemin de fer

Il devra faire l'objet d'un plan spécifique d'aménagement qui se basera sur les chemins et espaces qui existent ou existaient tout en conservant les arbres de valeur. Ce plan d'aménagement sera élaboré en concertation avec la commune de Chastre puisque la propriété se trouve sur les communes de Chastre et de Walhain.

Seules y seront autorisées des constructions de petite dimensions nécessaires à l'entretien et à la vie du parc et aux activités publiques.

Les plantations seront composées conformément à l'article C.3.3.1.

## C. 6. ZONES D'HABITAT

### C.6.1. Prescriptions générales applicables aux différentes zones d'habitat

Au plan de secteur, le territoire faisant partie du périmètre du PCA est entièrement en zone d'habitat à caractère rural.

a. Affectations :

Selon le CWATUP, article 27 : « La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie – Décret du 18 juillet 2002, art. 12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs – Décret du 18 juillet 2002, art. 12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la *destination principale* de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Lorsque le rez-de-chaussée d'un *immeuble* est aménagé en *commerce*, un accès aisé et distinct est imposé vers les niveaux supérieurs en vue du *logement*.

b. Implantation :

• Constructions :

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la *zone* de construction indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol ou au niveau du terrain.

• Mitoyennetés

Les *mitoyennetés* sont réglées de façon à harmoniser les *caractéristiques urbanistiques des immeubles* voisins.

Tout nouveau mur *mitoyen* d'un bâtiment doit être constitué de un ou de deux murs contigus capable(s) d'être porteur(s) de plancher des deux côtés. Il est conforme aux normes acoustiques, thermiques et de sécurité incendie d'application.

Le mur *mitoyen* destiné à être en attente de *construction voisine* pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé ci-après.

• Relief et paysage bâti :

L'*implantation* des volumes et l'aménagement de leurs *abords* s'intégreront au relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

c. Parti architectural :

• Volumes et gabarits :

Les gabarits sont définis pour chaque ensemble ou *zone* en particulier.

Les volumes d'un même *immeuble* s'intégreront entre eux et formeront un ensemble respectant les mêmes caractéristiques urbanistiques.

• Toitures :

Les volumes principaux ont une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les *volumes secondaires* et les *volumes annexes* ont soit une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison, soit une toiture plate.

Les toitures plates couvrant les *volumes secondaires* et les *volumes annexes* ne dépasseront pas de façon cumulée 50% de l'emprise au sol du bâti considéré pour chaque parcelle.

Pour les toitures en *pent*es :

- Le faîte est parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire. À défaut de front de bâtisse obligatoire, il est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- Entre constructions contiguës, la différence de pente ne peut pas excéder 5°. En cas de différence de pente supérieure à 10° entre deux bâtiments existants jouxtant de part et d'autre un bâtiment à ériger, il est choisi une des deux toitures limitrophes comme base de référence à l'application de la règle de base, en donnant, si possible, la préférence à celle dont la hauteur de corniche ou d'acrotère se situe le plus à proximité de celle du bâtiment à ériger.

Les toitures ne comprendront ni débordements, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées si possible à proximité du faîte.

Toutes les installations techniques (les souches de cheminées, corps d'aéras, cabanon d'ascenseur, conditionnement d'air) sont groupées pour être le plus en retrait des *façades* principales. Les cabanons d'ascenseur sont inclus intégralement dans le volume de la toiture.

La construction en sous-sol est recouverte sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol d'un revêtement de sol accessible ou d'une couche de terre arable de minimum 40 centimètres d'épaisseur.

d. Matériaux :

Le choix parmi les possibilités devra toujours se faire par rapport à un ensemble et en regard des projets ou bâtiments voisins.

- Parement des élévations :

La tonalité et la texture des matériaux de parement des *élévations* d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions.

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte dans la gamme des rouges
- l'enduit de teinte harmonisée avec les constructions voisines
- le bois,
- le zinc..

La combinaison de 2 matériaux est autorisée.

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre accessoire :

- le petit granit, la pierre bleue,
- le béton architectonique,
- les éléments de structure métallique,
- la brique de verre.

Les matériaux des murs séparatifs et des garde-corps des rampes sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

Les pignons *mitoyens* en attente ou les pignons latéraux restant apparents par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes sont :

- Isolés et
- Soit traités comme les *façades à rue* ;
- Soit recouverts d'ardoises naturelles ou artificielles de teinte anthracite.

Les descentes d'eau apparentes sont en zinc, discrètes, appliquées contre les *façades* et munies d'un dauphin lorsque le bâti est *implanté sur l'alignement*.

- Toitures :

Un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants de toiture d'un même volume.

Le matériau de couverture de toiture à versant est :

- Soit l'ardoise naturelle ou artificielle dure et plane de teinte similaire à l'ardoise naturelle;
- Soit une tuile de terre cuite teinte grise foncée, brune ou brun-rouge.
- Soit du zinc

Le matériau de couverture des toitures plates est le revêtement de type asphaltique ou synthétique éventuellement recouvert d'un lestage et le zinc.

Les rives de toitures sont discrètes et réalisées soit dans le même matériau que celui de la toiture, soit en bois soit en un autre matériau de teinte brun foncé à noir, ou de la même teinte que celle de la *façade* correspondante.

Les matériaux utilisés pour la construction des souches de cheminée sont identiques aux matériaux utilisés pour les *façades*. Les conduits en fibre-ciment sont interdits et acceptés s'ils sont en acier inoxydable.

- Vitrines, enseignes et dispositifs de publicité :

L'aménagement des *façades* pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le plancher du premier étage. L'article 401 du CWATUPE est d'application.

En ce qui concerne les *enseignes* et dispositifs de publicité, le prescrit du CWATUPE (art 431 à 442) est précisé par ce qui suit :

- Les *enseignes* et dispositifs de publicité s'harmoniseront avec le dessin des *façades* et ne dépasseront pas 0,15 mètres en saillie de la *façade*.
- Par plan de *façade* compris entre deux arêtes de chaque bâtiment, leur superficie des *enseignes* n'excédera pas 8 % de la surface de référence.
- Les *enseignes* et les dispositifs de publicité sont de type à « lettres découpées » ou panneaux sobrement éclairés, une alternance de couleurs étant proscrite.
- Les *enseignes* et dispositifs de publicité sont interdits sur les arbres.
- Ils feront l'objet d'un *permis*.

#### **C.6.2. Zones d'habitat en ordre continu ou semi continu (ZONES 5.1.)**

##### **C.6.2.1. Généralités**

D'une façon générale, on privilégiera les habitations mitoyennes ou *trois façades*.

##### **C.6.2.2. Constructions résidentielles en ordre semi-continu (ZONE 5.1.1.)**

###### **a. Affectations :**

Cette *zone* est destinée principalement au *logement*.

Les activités commerciales, de services, et les *bureaux* peuvent s'implanter au rez-de-chaussée. Les activités de services et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages à condition qu'ils ne mettent pas en péril la *destination principale* et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Les services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont également autorisés.

Les murs de clôture et de soutènement ne sont autorisés que dans cette *zone*.

###### **b. Densité :**

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

Les parcelles destinées à recevoir un immeuble à appartements ont une superficie de 5 ares minimum.

Les parcelles destinées à recevoir une maison unifamiliale ont une superficie de 3 ares minimum.

###### **c. Parti urbanistique et architectural**

Les constructions d'habitation sont réalisées par groupe de deux ou trois jointives.

Cette zone est réservée aux constructions de type mitoyen ou "trois façade ". Les constructions sont édifiées sur au moins une limite mitoyenne. Si une construction est érigée sur ou contre une limite mitoyenne, une construction de type mitoyenne y est obligatoirement accolée.

Elles comprennent un *volume principal* auquel peuvent être adjoints des *volumes secondaires* (attenants au *volume principal*) et des *volumes annexes* (non attenants au *volume principal*)

Ces différents volumes s'articulent de manière à (re)fermer les fronts de bâtisses.

d. Implantation :

• Constructions :

Le *volume principal* est implanté sur le front de bâtisse obligatoire, le *faîte* est parallèle ou perpendiculaire à l'*alignement*.

Le(s) *volume(s) secondaire(s)* sont implantés :

- soit contre la façade arrière du *volume principal*,
- soit contre une façade latérale du *volume principal*, avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire s'ils ne sont pas situés autour des places et placettes.

Le(s) *volume(s) annexe(s)* sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits sur le front de bâtisse obligatoire.

Là où la profondeur de la zone de constructions résidentielles en ordre semi-continu mesure au minimum 14,50m, la profondeur de constructions aux étages ne peut dépasser 12,00m.

Les *oriels* et les *balcons* sont autorisés à *empiéter* dans la zone de constructions secondaires avant (ZONE 5.1.2.) ou sur la zone de recul sur l'*alignement* (ZONE 5.2.) aux conditions suivantes :

- leur largeur cumulée ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la *façade* considérée,
- elles sont interdites en dessous des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade* sur le front de bâtisse sur l'*alignement*,
- au-delà des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade*, les saillies sur les *façade* principales ne peuvent excéder 1,00 mètre.

• Mitoyennetés

Les conditions suivantes, appliquées de façon successive à chaque paire de bâtiments d'une même zone et construits sur un axe *mitoyen*, sont respectées :

- les *façade à rue* sont construites dans un même plan parallèle au Front de bâtisse. Si le front de bâtisse s'articule et forme un angle, le plan de la *Façade à rue* adoptera la même articulation angulaire afin de conserver le parallélisme par rapport à ce front de bâtisse ;
- les différences de *pent*es de toitures ne dépasseront pas 5° ;
- si le bâtiment préexistant sur la *mitoyenneté* ne présente pas certaines caractéristiques de gabarit ou de *pent*es de toitures conformes aux prescriptions de la zone, il n'est pas fait de référence à ces caractéristiques hors normes pour déterminer les *caractéristiques urbanistiques* de la nouvelle construction ; seules les prescriptions de la zone sont d'application pour ces éléments de *caractéristiques urbanistiques*.

Toute construction située en recul par rapport à une limite parcellaire latérale est établie à minimum 1,90 mètres de celle-ci.

e. Modifications du relief du sol:

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec le domaine public de la *voirie*. Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans cette zone que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

f. Volumétrie :

• Superficie :

La superficie de l'ensemble des *volumes annexes* n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

- Gabarits :

Le gabarit est de Rez + 1 étage + la toiture. (R + 1 + T au plan des affectations)

Le *volume principal* a une *hauteur* de 5,80 mètres minimum et 6,70 mètres au maximum *sous corniche*.

Les *hauteurs sous corniches* et *aux faîtes* de toitures mitoyennes entre elles ne peuvent différer de plus de 60 cm ;

Les hauteurs sous corniche et au faîte des volumes secondaires sont inférieures d'au moins 20% à celles du *volume principal*.

La *hauteur sous corniches* des *volumes annexes* est comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

- Toitures :

Pour les toitures en *pent*es :

- La *pente* des versants de toitures seront comprises entre 35 et 45°.
- Les baies en toiture sont traitées sous forme de châssis à tabatière (fenêtre de toit) ou en *lucarne* de petites dimensions, dont la face principale est dans le plan de la *façade* du bâtiment et dont le *faîte* est horizontal. La couverture des *lucarnes* peut être horizontale.
- La proportion des *lucarnes* ne dépassera pas 25% de la longueur de la *façade*.
- La face principale des *lucarnes* se trouve dans le plan de la *façade*.

g. Matériaux :

Les prescriptions concernant les matériaux sont semblables pour toutes les zones d'habitat et figurent à l'article C.6.1.d.

h. Baies et ouvertures :

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale toutefois les baies horizontales sont possibles pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'ensemble de la construction.

Les portes et portes de garage des constructions implantées sur l'alignement ne peuvent déborder sur le trottoir en s'ouvrant.

i. Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale,
- de fils ou de treillis,
- de murs en maçonnerie identique à celle du *volume principal*.

Les murs et treillis de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un *volume principal, secondaire ou annexe*,
- sur une limite parcellaire latérale.

Les plans des haies formant clôture sont implantés suivant les mêmes principes que les murs et treillis de clôture mais avec un retrait de 50 cm permettant le développement de la haie.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

j. Surfaces non bâties :

Pour les surfaces non bâties de cette *zone*, les prescriptions de la ZONE 5.3. (article C.6.4. - zone de cours et jardins) sont d'application.

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| C.6.2.3. <i>Zone de constructions secondaires avant.</i><br>(ZONE 5.1.2.) |
|---------------------------------------------------------------------------|

a. Affectations :

*Zone* réservée à la construction d'un *volume secondaire* destiné à des pièces d'habitation, à des garages ou à l'extension des activités du rez-de-chaussée du *volume principal* auquel il s'articule.

Cette *zone* est de plus réservée aux *plantations*, aux accès, aux terrasses, à la circulation et au parage.

b. Densité :

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

c. Parti urbanistique et architectural

Cette zone est réservée aux constructions de volumes secondaires attenants au *volume principal*.

d. Implantation :

• Constructions :

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la *zone* de construction indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol ou au niveau du terrain et être reliées au *volume principal*.

• Mitoyennetés

Si une construction est érigée sur ou contre une limite mitoyenne, une construction de type *mitoyenne* est obligatoirement construite au droit de cette *mitoyenneté* sur la parcelle adjacente.

Toute construction située en recul par rapport à une limite parcellaire latérale est établie à minimum 1,90 mètres de celle-ci.

e. Modifications du relief du sol:

La *zone* est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la *voirie* et la *zone* de recul sur l'*alignement* sur toute sa longueur.

Pour les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la *voirie*, elle est respectivement déblayée ou remblayée.

f. Volumétrie :

• Gabarits :

Les *hauteurs sous corniche et au faite* des volumes secondaires sont inférieures d'au moins 20% à celles du *volume principal*.

• Toitures :

Les toitures seront à versants :

- La *pente* des versants de toitures seront comprises entre 35 et 45°.
- Les baies en toiture sont traitées sous forme de châssis à tabatière (fenêtre de toit)

g. Matériaux :

Les prescriptions concernant les matériaux sont semblables pour toutes les zones d'habitat et figurent à l'article C.6.1.d.

h. Baies et ouvertures :

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale toutefois les baies horizontales sont possibles pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'ensemble de la construction.

Les portes et portes de garage des constructions implantées sur l'*alignement* ne peuvent déborder sur le trottoir en s'ouvrant.

i. Clôtures :

Aucune clôture n'y est autorisée.

j. Surfaces non bâties :

Pour les surfaces non bâties de cette *zone*, les prescriptions de la ZONE 5.3. (article C.6.4. - zone de cours et jardins) sont d'application.

C.6.2.4. *Zone de volumes hauts. (immeubles à appartements)*  
(ZONE 5.1.3.)

a. Affectations :

*Zone* destinée principalement à la construction d'*immeubles* à appartements implantés en ordre continu.

Il s'agit des constructions situées de part et d'autre de la rue formant le prolongement de la place vers la rue de la Sucrerie. Elles forment de part et d'autre de la rue des ensembles qui seront construits en une fois.

Les *activités commerciales, de services*, et les *bureaux*, les services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier peuvent s'implanter au rez-de-chaussée. Les *activités de services* et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages à condition qu'ils ne mettent pas en péril la *destination principale* et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Les aménagements complémentaires tels que, les murs de clôture et de soutènement ne sont autorisés que dans cette *zone*.

b. Densité :

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

c. Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.

Elles comprennent un *volume principal* auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au *volume principal*). Les *volumes annexes* (non attenants au *volume principal*) ne sont pas autorisés.

Ces différents volumes s'articulent de manière à former un front de bâtisse continu.

d. Implantation :

• Constructions :

Le *volume principal* est implanté sur le front de bâtisse obligatoire, le *faîte* est parallèle ou perpendiculaire à l'*alignement*.

Le(s) *volume(s) secondaire(s)* sont implantés contre la façade arrière du *volume principal*.

Le front de bâtisse obligatoire représente également une limite de *zone* et la limite de construction. Cette règle autorise cependant les dérogations suivantes :

- Les *pare-soleil*, les *oriels* et les *balcons* sont autorisés en dehors de la *zone* de construction aux conditions suivantes :
  - leur largeur cumulée ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la *façade* considérée,
  - elles sont interdites en dessous des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade* sur le front de bâtisse sur l'*alignement*,
  - au-delà des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade*, les saillies sur les *façades* principales ne peuvent excéder 1,10 mètre.
- Au niveau du rez-de-chaussée une saillie de maximum 12 centimètres par rapport au front de bâtisse sur l'*alignement* peut permettre une certaine modénature de la *façade* comme un détail de soubassement, un seuil de fenêtre, un encadrement de porte, ...
- Les *auvents* destinés à abriter les vitrines des établissements de commerce de détail peuvent, par rapport au Front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à 1,10 mètres, pour autant que ceux-ci se situent, en *Hauteur*, à au moins 2,20 mètres du niveau du trottoir en tout point et ne débordent pas au-delà de l'encombrement du trottoir.
- Les éléments en saillie sur la *façade* ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

- A l'arrière, côté jardin, les terrasses sont possibles sur une profondeur de 2,5m max.

Les *rez-de-chaussée* et *pignons aveugles* sont interdits sur le front de bâtisse obligatoire.

Les parkings sont obligatoirement implantés en sous-sol.

- Mitoyennetés

Cette *zone* est réservée aux constructions de type *mitoyen*. Les constructions sont édifiées sur au moins une limite mitoyenne. Si une construction est érigée sur ou contre une limite mitoyenne, une construction de type mitoyenne y est obligatoirement accolée.

Les conditions suivantes, appliquées de façon successive à chaque partie de bâtiments d'un même ensemble, sont respectées :

- les *Hauteurs* des corniches, des *acrotères* et des *faîtes* de toiture ne peuvent différer de plus de 60 cm ;
- les différences de *pent*es de toitures ne dépasseront pas 5°.

e. Modifications du relief du sol:

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec le domaine public de la *voirie*.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans cette *zone* que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la *voirie* et la *zone* de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les garages se situent obligatoirement en sous-sol. Les rampes d'accès aux garages sont localisées dans la *zone* de construction. Ces accès aux garages sont réalisés de manière à ne pas présenter de danger à la sécurité des piétons.

f. Volumétrie :

- Gabarits :

Le gabarit est de Rez + 2 étages + la toiture. (R + 2 + T au plan des affectations).

Le *volume principal* a une *hauteur* de 8,6 mètres minimum et 9,40 mètres au maximum *sous corniche*.

Le *volume secondaire* a une *hauteur* de 2,70 mètres minimum et 3,50 mètres au maximum à la *corniche*.

Les *hauteurs sous corniches* et *aux faîtes* de toitures mitoyennes entre elles ne peuvent différer de plus de 60 cm ;

- Toitures :

Pour les toitures en *pent*es :

- La *pent*e des versants de toitures seront comprises entre 35 et 45°.
- Les baies en toiture sont traitées sous forme de châssis à tabatière (fenêtre de toit) ou en *lucarne* de petites dimensions, dont la face principale est dans le plan de la *façade* du bâtiment et dont le *faîte* est horizontal. La couverture des *lucarnes* peut être horizontale.
- La proportion des *lucarnes* ne dépassera pas 25% de la longueur de la *façade*.
- La face principale des *lucarnes* se trouve dans le plan de la *façade*.

g. Matériaux :

Les prescriptions concernant les matériaux sont semblables pour toutes les zones d'habitat et figurent à l'article C.6.1.d.

h. Baies et ouvertures :

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale toutefois les baies horizontales sont possibles pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'ensemble de la construction.

Les portes et portes de garage des constructions implantées sur l'alignement ne peuvent déborder sur le trottoir en s'ouvrant.

Les façades aveugles sont interdites.

i. Clôtures :

Les clôtures sont constituées de murs en maçonnerie identique à celle du *volume principal*. Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

j. Surfaces non bâties :

Pour les surfaces non bâties de cette *zone*, les prescriptions de la ZONE 5.3. (article C.6.4. - zone de cours et jardins) sont d'application.

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| C.6.2.5. <i>Zone de volumes sur cour (ZONE 5.1.4.)</i> |
|--------------------------------------------------------|

a. Affectations :

Actuellement, cette *zone* est occupée par des bâtiments d'activités artisanales organisés autour d'une cour et 2 logements situés à front de la rue de la Sucrierie.

En ce qui concerne les bâtiments actuellement occupés par une activité artisanale, le *PCA* prévoit que les volumes restent dans leur état actuel tant que l'activité artisanale perdure.

Des transformations peuvent être opérées pour autant que celles-ci servent l'activité.

Il est considéré que les bâtiments actuellement occupés par une activité artisanale ne sont pas aptes à être transformés tels quels en logements.

S'il y avait donc la volonté de mettre un terme à des activités artisanales, le ou les projets se conformeraient aux directives du *PCA*.

*Dans ce cas, la zone* est destinée à la construction de logements implantés en ordre continu.

Les *activités commerciales, de services*, et les *bureaux* peuvent s'implanter au rez-de-chaussée. Les *activités de services* et les *bureaux* peuvent également s'implanter aux étages à condition qu'ils ne mettent pas en péril la *destination principale* et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Les services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont également autorisés.

b. Densité :

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

c. Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.

Elles comprennent un *volume principal* auquel peuvent être adjoints des *volumes secondaires* (attenants au *volume principal*).

Les *volumes annexes* (non attenants au *volume principal*) ne sont pas autorisés.

Ces différents volumes s'articulent de manière à former un front de bâtisse continu.

d. Implantation :

• Constructions :

La zone 5.1.4. comprend 3 ensembles de bâtiments : A, B, C.

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

- soit contre la façade arrière du *volume principal*,
- soit contre une façade latérale du *volume principal*, avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

Les volumes sont implantés sur le front de bâtisse *obligatoire*, le *faîte* est parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse *obligatoire*.

Les bâtiments B et C pourront être viabilisés pour autant que les logements bénéficient d'un jardin en dehors de la cour sauf pour la partie qui longe le chemin situé au Nord Ouest de la partie C.

Les parkings sont obligatoirement implantés au rez des bâtiments (1 par *logement*) .et dans la cour (1 par *logement*). Les parkings installés dans la cour seront arborés.

e. Modifications du relief du sol:

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec le domaine public de la *voirie* et de la cour intérieure commune.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans cette *zone* que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la *voirie* et la cour avec la *zone* de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans la cour que pour permettre éventuellement l'intégration de la *zone* de parking extérieur.

f. Volumétrie :

• Gabarits :

Le gabarit est de Rez + 1 étage + la toiture. (R + 1 + T au plan des affectations)

Le *volume principal* a une *hauteur* de 5,80 mètres minimum et 6,70 mètres au maximum *sous corniche*. Les hauteurs sous corniches et au faite des *volumes secondaires* sont inférieures d'au moins 20% à celles du *volume principal*.

• Toitures :

Pour les toitures en *pent*es :

- La *pente* des versants de toitures seront comprises entre 35 et 45°.
- Les baies en toiture sont traitées sous forme de châssis à tabatière (fenêtre de toit) ou en *lucarne* de petites dimensions, dont la face principale est dans le plan de la *façade* du bâtiment et dont le *faîte* est horizontal. La couverture des *lucarnes* peut être horizontale.
- La proportion des *lucarnes* ne dépassera pas 25% de la longueur de la *façade*.
- La face principale des *lucarnes* se trouve dans le plan de la *façade*.

g. Matériaux :

Les prescriptions concernant les matériaux sont semblables pour toutes les zones d'habitat et figurent à l'article C.6.1.d.

h. Baies et ouvertures :

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale, toutefois les baies horizontales sont possibles pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'ensemble des *façade* .

i. Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale,
- de fils ou de treillis,
- de murs en maçonnerie identique à celle du *volume principal*.

Les murs et treillis de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un *volume principal, secondaire ou annexe*,
- sur une limite parcellaire latérale.

Les plans des haies formant clôture sont implantés suivant les mêmes principes que les murs et treillis de clôture mais avec un retrait de 50 cm permettant le développement de la haie.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

j. Surfaces non bâties :

Pour les surfaces non bâties de cette *zone*, les prescriptions de la *ZONE 5.3.* (article C.6.4. - zone de cours et jardins) sont d'application.

C.6.2.6. *Zone d'habitat en ordre discontinu (ZONE 5.1.5.)*

a. Affectations :

Sont autorisées dans cette *zone* des constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

Ces constructions peuvent comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ainsi qu'un logement complémentaire.

Les aménagements complémentaires tels que les terrasses, les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans cette *zone*.

b. Densité :

La densité de cette zone est déterminée en fonction de l'entité dans laquelle elle est située. Il est fait référence au point B.2.3 des options urbanistiques.

c. Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont isolées ou implantées par groupe de deux habitations unifamiliales jointives.

Elles comprennent un *volume principal* auquel peuvent être adjoints des *volumes secondaires* (attenant au *volume principal*) et des *volumes annexes* (non attenant au *volume principal*).

Ces différents volumes s'articulent de manière à (re)fermer les fronts de bâtisses.

d. Implantation :

• Constructions :

Le *volume principal* est implanté sur le front de bâtisse obligatoire, le *faîte* est parallèle ou perpendiculaire à l'*alignement*.

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

- soit contre la façade arrière du *volume principal*,
- soit contre une façade latérale du *volume principal*, avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire s'ils ne sont pas situés autour des places et placettes.

Le(s) *volume(s) annexe(s)* sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits sur le front de bâtisse obligatoire.

Les *oriels* et les *balcons* sont autorisés à *empiéter* dans la zone de constructions secondaires avant (article 5.1.2.) ou sur la zone de recul sur l'*alignement* (article 5.2.) aux conditions suivantes :

- leur largeur cumulée ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la *façade* considérée,
- elles sont interdites en dessous des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade* sur le front de bâtisse sur l'*alignement*,
- au-delà des 2,50 premiers mètres de hauteur de *façade*, les saillies sur les *façade* principales ne peuvent excéder 1,00 mètre.

• Mitoyennetés

Les conditions suivantes, appliquées de façon successive à chaque paire de bâtiments d'une même *zone* et construits sur un axe *mitoyen*, sont respectées :

- les *façade à rue* sont construites dans un même plan parallèle au Front de bâtisse. Si le front de bâtisse s'articule et forme un angle, le plan de la *Façade à rue* adoptera la même articulation angulaire afin de conserver le parallélisme par rapport à ce front de bâtisse ;
- les différences de *pent*es de toitures ne dépasseront pas 5° ;
- si le bâtiment préexistant sur la *mitoyenneté* ne présente pas certaines caractéristiques de gabarit ou de *pent*es de toitures conformes aux prescriptions de la *zone*, il n'est pas fait de référence à ces caractéristiques hors normes pour déterminer les *caractéristiques*

*urbanistiques* de la nouvelle construction ; seules les prescriptions de la *zone* sont d'application pour ces éléments de *caractéristiques urbanistiques*.

Toute construction située en recul par rapport à une limite parcellaire latérale est établie à minimum 3,00 mètres de celle-ci.

e. Relief et paysage bâti :

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans cette zone que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

f. Volumétrie :

• Superficie :

La superficie de l'ensemble des *volumes annexes* n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

• Gabarits :

Le gabarit est de Rez + 1 étage + la toiture. (R + 1 + T au plan des affectations)

Le *volume principal* a une *hauteur* de 5,30 mètres minimum et 6,50 mètres au maximum *sous corniche*.

Les *hauteurs sous corniches* et *aux faîtes* de toitures mitoyennes entre elles ne peuvent différer de plus de 60 cm ;

Les hauteurs sous corniche et au faîte des *volumes secondaires* sont inférieures d'au moins 20% à celles du *volume principal*.

La *hauteur sous corniches* des *volumes annexes* est comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

• Toitures :

Pour les toitures en *pent*es :

- La pente des versants de toitures seront comprises entre 35 et 45°.
- Les baies en toiture sont traitées sous forme de châssis à tabatière (fenêtre de toit) ou en lucarne de petites dimensions, dont la face principale est dans le plan de la façade du bâtiment et dont le faîte est horizontal. La couverture des lucarnes peut être horizontale.
- La proportion des lucarnes ne dépassera pas 25% de la longueur de la façade.
- La face principale des lucarnes se trouve dans le plan de la façade.

g. Matériaux :

Les prescriptions concernant les matériaux sont semblables pour toutes les zones d'habitat et figurent à l'article C.6.1.d.

h. Baies et ouvertures :

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale toutefois les baies horizontales sont possibles pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'ensemble de la construction.

Les portes et portes de garage des constructions implantées sur l'alignement ne peuvent déborder sur le trottoir en s'ouvrant.

i. Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale,
- de fils ou de treillis,
- de murs en maçonnerie identique à celle du *volume principal*.

Les murs et treillis de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,

- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un *volume principal, secondaire ou annexe*,
- sur une limite parcellaire latérale.

Les plans des haies formant clôture sont implantés suivant les mêmes principes que les murs et treillis de clôture mais avec un retrait de 50 cm permettant le développement de la haie.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

j. Surfaces non bâties :

Pour les surfaces non bâties de cette *zone*, les prescriptions de la ZONE 5.3. (article C.6.4. - zone de cours et jardins) sont d'application.

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>C.6.3.      Zone de recul sur l'alignement (ZONE 5.2.)</b> |
|---------------------------------------------------------------|

a. Affectations :

Cette *zone* est principalement destinée à la réalisation des accès aux bâtiments. Dans cette *zone* peuvent être aménagés des pelouses, chemins et *plantations* basses.

Une *zone* de parage peut être réalisée pour deux *emplacements* maximum par habitation, en nombre plus important pour les *commerces* ou fonctions de service.

Aucune construction n'est autorisée dans la *zone* de recul sur l'*alignement*.

b. Modification du relief du sol :

La zone de recul sur l'alignement est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur. Pour les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie, elle est respectivement déblayée ou remblayée.

Les rampes d'accès au sous-sol y sont interdites.

c. Matériaux :

Le matériau de revêtement de la zone de recul sur l'alignement est :

- le pavé de pierre naturelle,
- la brique de béton de teinte grise,
- la brique de terre cuite de teinte homogène avec le matériau de façade,
- les dalles de béton gazon,
- la dolomie
- le gazon.

d. Plantations :

Une haie de hêtre ou de charme formant clôture est établie sur tout l'*alignement* conformément à la ZONE 2.3.1. (article C.3.3.2. – haies formant clôture sur l'alignement). Elle est établie dans les 3 ans de l'octroi du *permis*. Les plans de haie sont plantés à maximum 25cm de distance l'un par rapport à l'autre de façon à réaliser un écran végétal dense.

Elle est entretenue suivant la législation en vigueur et taillée. La hauteur finale des haies sera comprise entre 1,50m et 2,00m. Cette obligation de haie est interrompue aux endroits strictement nécessaires aux accès de véhicules. , la longueur cumulée des accès sur l'*alignement* ne dépassera pas 4,00 mètres par *bien immeuble*.

**C.6.4. Zone de cours et jardins (ZONE 5.3.)****a. Affectations :**

Cette *zone* est libre de toute construction en surface et réservée principalement à l'aménagement d'espaces extérieurs, à vocation d'agrément constituée de terre-pleins, pelouses et potagers, de cours, de chemins d'accès, de *plantation* d'arbres et de jardins.

La construction d'une pièce d'eau ou d'une piscine non couverte par parcelle y sont autorisés.

**b. Modification du relief du sol :**

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la construction d'une piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau. Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les accès aux *zones* de construction en sous-sol y sont autorisés dans l'emprise de ladite *zone*.

**c. Implantation :**

- Piscine et pièce d'eau :

La piscine ou pièce d'eau est implantée à plus de 5,00 mètres des limites parcellaires latérale ou arrière. Leur superficie respective n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

**d. Plantations :**

Les prescriptions de l'article C.3.3. sont d'application.

**e. Clôtures :**

Les clôtures *mitoyennes* entre propriétés sont faites de haies vives, de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis à mailles, de murs en briques rouges ordinaires apparentes ou chaulées d'une hauteur de 1,80 mètres à 2,00 mètres, à l'exclusion formelle de clôtures en béton.

Les clôtures et haies de séparations peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- de fils ou de treillis, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

**C.6.5. Zone de cour intérieure – espace partagé privé (ZONE 5.4.)****a. Affectations :**

Cette *zone* est libre de toute construction en surface et réservée principalement à l'aménagement d'espaces extérieurs, à vocation d'agrément constituée de terre-pleins, pelouses de cours, de chemins d'accès, de *plantation* d'arbres et de jardins.

La seule construction autorisée serait constituée d'une structure légère et ajourée pouvant recevoir une végétation et qui cacherait la *zone* de rangement des voitures.

La circulation et le stationnement des véhicules y sont tolérés à condition qu'ils ne mettent pas en péril la *destination principale* et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

L'aménagement de cet espace tiendra compte des exigences du service de prévention incendie.

La construction d'une pièce d'eau est possible. Sa taille et ses dimensions seront compatibles avec les autres fonctions.

**b. Modification du relief du sol :**

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec le domaine privé de la cour. Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées dans cette zone que pour permettre l'aménagement d'espaces extérieurs, à vocation d'agrément ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

c. Matériaux :

Les chemins d'accès et *zones* de parcage sont réalisés en un revêtement :

- soit en pavés de pierre naturelle, de terre cuite ou de ciment ;
- soit un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable (dolomie).

d. Plantations :

Les prescriptions de l'article C.3.3. sont d'application.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>C.6.6.      Zone de construction en sous-sol (ZONE 5.5.)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

a. Affectations :

Cette zone est principalement destinée en sous-sol à la construction de parcage enterré. Les rampes d'accès au sous-sol peuvent y être implantées.

Des infrastructures techniques et des caves peuvent également s'y implanter.

L'aménagement du terrain en surface sera conforme aux prescriptions de l'affectation en surimpression indiquée au plan des affectations.

L'aménagement de ces espaces en sous-sol tiendra compte des exigences du service de prévention incendie.

b. Modification du relief du sol :

Les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les rampes d'accès présenteront une pente maximum de 4% sur les cinq mètres donnant accès au domaine public. Elles seront conçues de manière à ne pas présenter de danger à la sécurité des piétons.

c. Matériaux :

La construction en sous-sol est recouverte d'un revêtement de sol accessible ou d'une couche de terre arable de minimum 40 centimètres sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol.

## D. LISTE DES ABREVIATIONS

|         |                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| AERW    | Arrêté de l'exécutif Régional Wallon                                                      |
| A.G.W.  | Arrêté du gouvernement wallon                                                             |
| A.R.    | Arrêté Royal                                                                              |
| AWIPH   | Agence wallonne pour l'intégration de la personne handicapée                              |
| CCATM   | Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et Mobilité                 |
| CLDR    | Commission Locale de Développement Rural                                                  |
| CPDT    | Conférence Permanente du Développement Territorial                                        |
| CRAT    | Commission Régionale d'Aménagement du Territoire                                          |
| CWATUPE | Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie |
| DGA     | Direction Générale de l'Agriculture                                                       |
| DGASS   | Direction Générale de l'Action Sociale et de la Santé                                     |
| DGATLP  | Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine           |
| DGEE    | Direction générale de l'Economie et de l'Emploi                                           |
| DGPL    | Direction Générale des Pouvoirs Locaux                                                    |
| DGRNE   | Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement                        |
| DGTRE   | Direction Générale des Technologies de la Recherche et de l'Energie                       |
| DNF     | Département Nature et Forêts                                                              |
| EH      | Equivalent-habitant                                                                       |
| FRW     | Fondation Rurale de Wallonie                                                              |
| GAL     | Groupe d'Actions Locales                                                                  |
| GAMAH   | Groupe d'Actions pour une Meilleure Accessibilité aux personnes Handicapées               |
| GW      | Gouvernement Wallon                                                                       |
| Ha      | hectare(s)                                                                                |
| HTVA    | Hors Taxe sur la Valeur Ajoutée                                                           |
| HQE     | Haute Qualité Environnementale                                                            |
| IBSR    | Institut Belge pour la Sécurité Routière                                                  |
| IGN     | Institut Géographique National                                                            |
| IPP     | Impôt des Personnes Physiques                                                             |
| IPM     | Inventaire du Patrimoine Monumental                                                       |
| km      | kilomètre(s)                                                                              |
| log     | logement                                                                                  |
| m       | mètre(s)                                                                                  |
| MB      | Moniteur belge                                                                            |
| MET     | Ministère de l'Equipeement et des Transports                                              |
| PALME   | Programme d'Actions Locales pour la Maîtrise de l'Energie                                 |
| PASH    | Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique                                      |
| PCA     | Plan Communal d'Aménagement                                                               |
| PCAR    | Plan Communal d'Aménagement Révisionnel                                                   |
| PCDR    | Programme Communal de Développement Rural                                                 |
| PCGE    | Plan Communal Général d'Egouttage                                                         |
| PCNSW   | Projet de Cartographie Numérique des Sols de Wallonie                                     |
| p.ex.   | par exemple                                                                               |
| PICC    | Plan Informatique de Cartographie Continue                                                |
| PLI     | Plan de Localisation Informatique                                                         |
| PME     | Petites et Moyennes Entreprises                                                           |
| PMR     | Personne à Mobilité Réduite                                                               |
| PPNC    | Plan Photographique Numérique Communal                                                    |
| RAVeL   | Réseau Autonome de Voies Lentes                                                           |

|        |                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------|
| RCU    | Règlement Communal d'Urbanisme                           |
| RESI   | RESeau Interurbain                                       |
| RGBSR  | Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural         |
| RGG    | Réseau Grand Gabarit                                     |
| RUE    | Rapport Urbanistique et Environnemental                  |
| RW     | Région Wallonne                                          |
| SAED   | Site d'Activité Economique Désaffecté                    |
| SAU    | Surface Agricole Utilisée                                |
| SAR    | Site à Réaménagement                                     |
| SDER   | Schéma de Développement de l'Espace Régional             |
| SNCB   | Société Nationale des Chemins de fer Belges              |
| SPAQuE | Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement  |
| SPGE   | Société Publique de Gestion de l'Eau                     |
| SPW    | Service Public de Wallonie                               |
| SRWT   | Société Régionale Wallonne des Transports                |
| SSC    | Schéma de Structure Communal                             |
| TBDT   | Tableau de Bord du Développement Territorial             |
| TBEW   | Tableau de Bord de l'environnement Wallon                |
| TPE    | Très Petite Entreprise                                   |
| TVAC   | Taxe sur la Valeur Ajoutée Comprise                      |
| ZA     | Zone agricole                                            |
| ZACC   | Zone d'Aménagement Communal Concerté                     |
| ZAD    | Zone d'Aménagement Différé                               |
| ZAEM   | Zone d'Activité Economiques Mixtes                       |
| ZAEI   | Zone d'Activité Economiques Industrielles                |
| ZEV    | Zone d'Espace Vert                                       |
| ZExt   | Zone d'Extraction                                        |
| ZF     | Zone forestière                                          |
| ZH     | Zone d'Habitat                                           |
| ZHCR   | Zone d'Habitat à Caractère Rural                         |
| ZL     | Zone de loisirs                                          |
| ZN     | Zone naturelle                                           |
| ZP     | Zone de parc                                             |
| ZSPEC  | Zone de Services Publics et d'Equipements Communautaires |